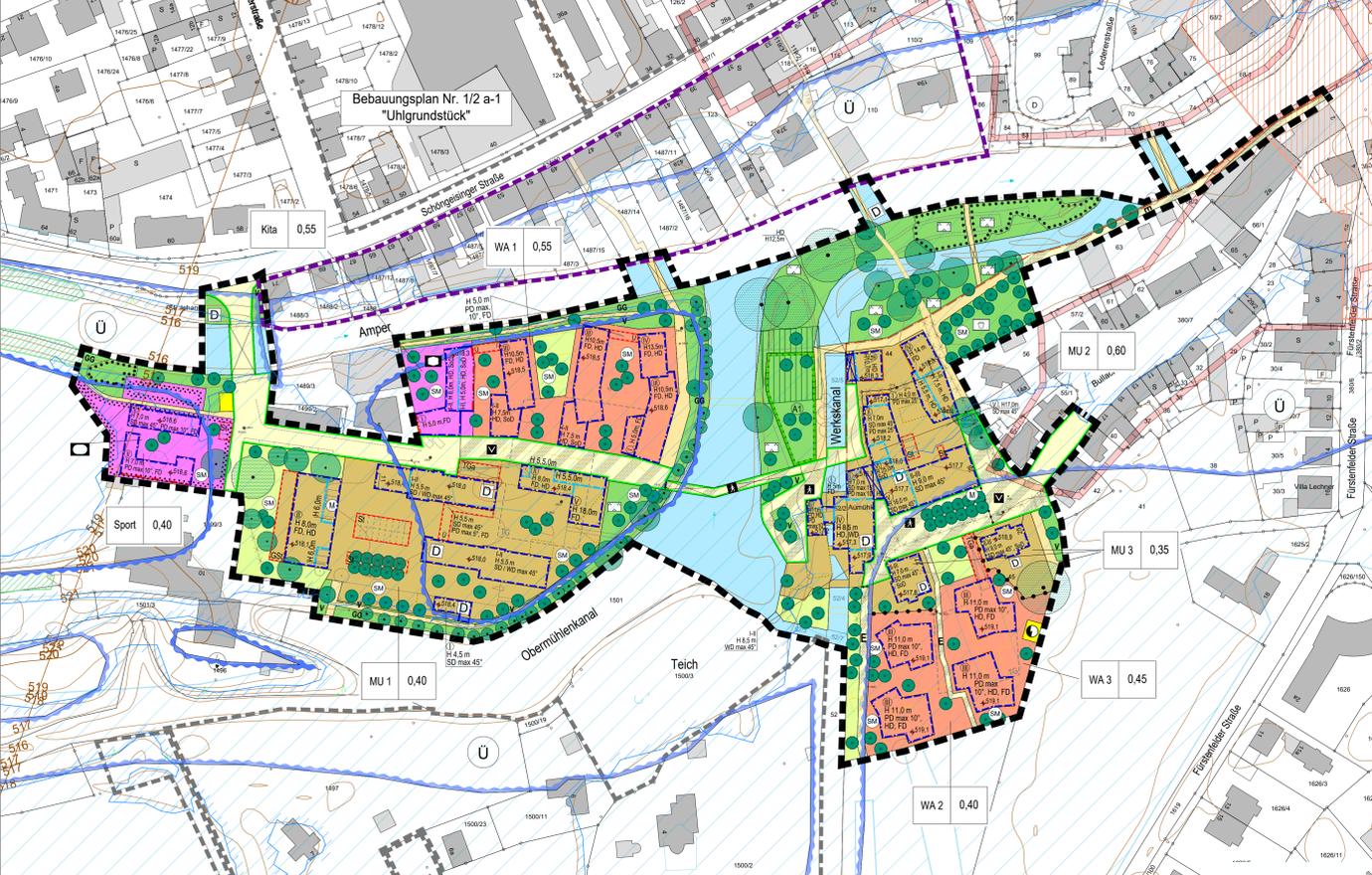


# BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "AUMÜHLE UND LÄNDE"

## MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 59/2 "BHKW - BLOCKHEIZKRAFTWERK"

### "BHKW - BLOCKHEIZKRAFTWERK"



## 1. PLANZEICHNUNG

Gebäude: Bayerische Vermessungswaltung 2024  
 Baugrenzenhöhe: UTM 32  
 Bezugssystem: Höhe: n. l. NN (DHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund  
 - des § 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 - der Plandurchführungsverordnung (PlanZV)

den **Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände"** mit Teiländerung des vorherbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/2 "BHKW - Blockheizkraftwerk"

als **SATZUNG**.  
 Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände" ändert den vorherbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/2 "BHKW - Blockheizkraftwerk" teilweise. Betroffen ist nur die Abgrenzung der Ausweisungsfäche A". Die Flächengröße von 740 m<sup>2</sup>. Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen bleiben unverändert.

## 2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2. Im WA1, WA2 und WA3 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.3. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Im MU1, MU2 und MU3 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite (Straßenbegrenzungslinie) ein Wohnzugang zulässig.

Im MU1 ist ab dem 3. VG (Vollgeschoss) bzw. dem 2. OG (Obergeschoss) nur Wohnen zulässig.

Im MU2 ist im Baubau Nordost ab dem 3. VG bzw. dem 2. OG nur Wohnen zulässig.

Im MU3 ist ab dem 2. VG bzw. dem 1. OG nur Wohnen zulässig.

In allen MU-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikel mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist und Gewerbebetriebe, soweit deren Angebot auf sexuelle Anreize abzielt (z.B. Bordelle, Table-Dance-Bars, Peepshows etc.)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage

3.1. Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,40

3.2. Die zulässige Grundfläche darf für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen außerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,80, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Abschneid davon sind in folgende weitergehende Überschreitungen zulässig:

- auf der Fläche für Sport "Vereinhof" eine GRZ II von 0,80 für Stellplätze mit ihren Zufahrten und weiteren befestigten Flächen (z.B. Hof, Zugänge etc.)

- im WA3 eine GRZ II von 0,80 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

- im MU2 eine GRZ II von 0,80 für Stellplätze mit ihren Zufahrten und weiteren befestigten Flächen (z.B. Hof, Zugänge etc.)

In der Ermittlung der Grundflächenzahl dürfen die festgesetzten privaten Grünflächen dem Baugrundstück zugeordnet und in Anrechnung gebracht werden.

3.3. Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. III

3.4. Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II - III

3.5. H 11,0 m max. zulässige Wandhöhe in Metern, z. B. H 11,0 m

Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig vor der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FF) bis zum Schrittpunkt der verjüngeren Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante des Dachbaus zu messen. Bei Flachdächern ist bis zur Oberkante des (hochgelegenen) Wandabschluss zu messen. Bei Putzflächen ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend.

3.6. Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF) in Metern o. NN, z. B. 519,1 m  
Eins um + 0,30 m höher Lage des OKFF bis zulässig.

3.7. Abweichungen bei denkmalgeschützten Gebäuden  
Zum Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz sind Abweichungen von den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1. Baufähigkeit

4.2. Baugrenze

4.3. Überschreitung von Baugrenzen  
Über das nach § 2 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und andere Überdachungen ausnahmsweise um maximal 2,2 m überschritten werden, sofern keine Bestimmungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Insgesamt darf nicht mehr als 50% der Länge der Baugrenzfassade für Balkone in Anspruch genommen werden.

4.4. Fassade mit geringerer Tiefe der Abstandfläche: es gilt 0,25 H, mindestens jedoch 2,5 m.  
Abweichungen bei hochwasserangepasster Bauweise oder in anderen begründeten Fällen sind zulässig.

4.5. Baugrenze zur Gliederung der Festsetzungen von Höhenlage, Wandhöhe, Geschossigkeit und/oder Dachform innerhalb des Bauums

4.6. Fläche für offene Überdachungen

4.7. Fläche für Stellplätze

4.8. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.9. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.10. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.11. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.12. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.13. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.14. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.15. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.16. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.17. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.18. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.19. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.20. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.21. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.22. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.23. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.24. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.25. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.26. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.27. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.28. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.29. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.30. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.31. Fläche für Tiefgaragezufahrten

4.32. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

M öffentliche Mobilitätsstationen

7. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Abwässerflächen o. ä., außer Terrassen sind abweichend zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflasterstein mit Solar- bzw. Regenrinne, Regenrinnen, Schotterstein, wasserige Decke).

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)

8.1. Grünordnung allgemein  
Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind in Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Entwicklungsmaßnahmen umzusetzen, spätestens jedoch in der Plan- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen.

In den festgesetzten Grünflächen dürfen befestigte Funktionsflächen, wie z.B. Aufstellflächen für die Feuerwehr, angelegt werden, sofern sie gegenüber der Zweckbestimmung deutlich untergeordnet sind und in der Gestaltung der Grünfläche integriert werden.

8.2. Gehölzbestand  
Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu schützen, argereicht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eingriffe am Baumbestand sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu minimieren. Sie dürfen nur aus sachlichen Gründen und im Rahmen des Bauvorgangs mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmen. Zum Schutz der Gehölzbestände sind während der Bauarbeiten entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18620 und der Richtlinie ZTV Baumpflege und RAS-LP 4 vorzunehmen. Beim Entfernen von Gehölzbestand sind die artenschutzrechtlichen Hinweise zu berücksichtigen.

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

GG Gewässerbegleitender Gehölzbaum

Der Baumbestand im gewässerbegleitenden Gehölzbaum ist zu schützen, argereicht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Untergleitende Wege, Böden etc. sind innerhalb der Fläche zulässig.

8.3. Gehölzempfindung  
Die nachfolgend festgesetzten neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen, im Schutz zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgewählte Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

zu pflanzender Baum erster Wuchsklasse (WK I)

zu pflanzender Baum zweiter oder dritter Wuchsklasse (WK II-III)

Zulässig sind heimische und klimangepasste Laubbäume gemäß Vorschlagsliste (s. Hinweise), abweichend von der GeStG (Gestaltungssatzung, Anlage 1). Vom Standard kann bis zu 3 m abgewichen werden. Die aus Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend zu beibehalten. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 30-35 cm

8.4. Öffentliches Grün  
Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig als große, offene Fläche zu begrünen. Als Flächen mit Spiel- und Erholungsangebot auszubilden.

Parklage

Spielplatz

Strassen- und Wegebegleitend

8.5. Privates Grün  
private Grünfläche

Bei Wohnbauten sind in den Erdgeschossen private Wohngrünflächen im WA1 in einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig; im WA2 und WA3 sind private Wohngrünflächen unzulässig.

Vorgaben sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gärten, Stauden, Kletterpflanzen, Gärten) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch für den Bodenabdichtung, bei wasserundurchlässigen Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen unzulässig sind.

Fußgängerbereich

Eigentumsweg

öffentlicher Weg (z.B. Fußweg, Radweg, etc.)

Brücken

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A1 Maßnahmenfläche A1 des vorherbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/2 "BHKW - Blockheizkraftwerk".  
Ausweisungsfäche mit Bindung für Bebauung

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15, Abs. 3 BauGB), Sickerkülden

10.1. Wasserflächen

10.2. Sickerkülden

10.3. Verankerung  
Niederschlagswasser ist über die befestigte Bodenzone, oder über eine andere fachgerechte Art mit ausreichender Vorreinigung zu versickern. Eine Entlastung des Oberflächenwassers direkt in die Ampere ist nur bei unterirdischem Niederschlagswasser oder nach ausreichender Vorreinigung zulässig.

10.4. Aufgeständerte Bauweise  
An den geplanten Gebäuden nordlich der Aumühle müssen mehr als 50% der Gebäudevolumen unter 518 m o. NN (HQ100 Bemessungswasserspiegel) als lufttrocken ausgebaut werden.

11. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

12. Gestalterische Regelungen

12.1. Dachgestaltung der Hauptgebäude  
In den einzelnen Bauelementen sind nach Festsetzung im Plan folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- FD Flachdach:
- Flachdächer sind als mind. extensiv begrüntes Flachdach mit einer Substratstärke von mind. 12 cm auszubilden. Bei einer Belegung mit PV-Modulen kann ausnahmsweise von der Dachbegrünung abgesehen werden.
- PD Puttdach:
- SD Satteldach:
- WD Walmdach (mit Kippelwalmdach als Unterform an Baudeckelungen)
- HD Hybriddach:
- Hybriddächer setzen sich aus Flach- und Puttdächern zusammen.
- SaD Sonderdachform:

Sonderdachformen setzen sich aus gleichartigen Sattel- und Puttdächern zusammen und weisen begleitend eine Zockel-Linie und traufseitig unterirdische Windhöhen auf.

Hybriddach

Flachdach

Sonderdach

Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Abweichungen zum Erhalt der Bauweise, für historische Sonderdachformen etc. zulässig.

Die Vorgaben gelten nicht für untergeordnete Dächer oder Dachteile, wie z.B. Vordächer, Quergebäude, Dächer auf Anbauten etc.

Technisch und betriebswirtschaftlich notwendige Dachaufbauten (z.B. Klimaanlagen, Aufzugsfahrleihen etc.) dürfen eine Anhöhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind mindestens um ein Maß über die Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie sind vollständig einzuschließen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht. Solaranlagen sind davon nicht betroffen.

12.2. Fassadengestaltung  
Ausragende Balkone sind nur an den markierten Fassaden zulässig.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Abweichungen zum Erhalt der Bauweise, für historische Sonderdachformen etc. zulässig.

Die Vorgaben gelten nicht für untergeordnete Dächer oder Dachteile, wie z.B. Vordächer, Quergebäude, Dächer auf Anbauten etc.

12.3. Geländeveränderungen und Stützmauern  
Das vorhandene Gelände ist vorrangig zu erhalten. Geplante Veränderungen zur Herstellung notwendiger Übergänge an den Bestand, an Zufahrten und Zugängen, zum Schutz vor eindringendem Wasser, zur Herstellung von Sickerkülden etc. sind zulässig. Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie zur Überleitung von Regenwasser, an Tiefgaragezufahrten, Eingängen etc. notwendig sind.

12.4. Erdreichungen  
In allen Baugruben sind öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen Erdreichungen unzulässig.

An den Längen Grundstücksbegrenzen sind Erdreichungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Geländehöhe zulässig. Vollständig geschlossene Zaunlagen, wie z.B. Mauer, Gittermauer etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassenabstände auf einer Länge von max. 3,0 m. Zaun sind zusätzlich am Boden durchlässig für kleinere auszuwählen (Bodenbelag mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind Sockelmauern, die dem Schutz vor eindringendem Wasser oder der Lenkung des Wasserabflusses dienen. Zudem sind Heckenanpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig. Von den Regelungen ausgenommen sind die Gemarkungs- und Sportflächen.

12.5. Abfall- und Wertstoffbehälter  
Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuschließen, dass die Behälter vor öffentlichen Flächen nicht sichtbar sind.

12.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.13. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.14. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.15. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.16. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.17. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.18. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.19. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.20. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.21. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.22. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.23. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.24. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.25. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.26. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.27. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.28. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.29. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.30. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.31. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.32. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.33. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.34. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.35. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.36. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.37. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.38. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.39. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.40. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.41. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.42. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

12.43. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft

## 3. HINWEISE

1. Hinweise durch Flächen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

aufzubauende Flurstücksgrenze

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

bestehende Gebäude oder Brücken, zum Abriss vorgesehen

Baum entfernen

bestehender Baum außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, mit Wirkung auf das Plangebiet

Tiefgaragezufahrt

Höhenlage Bestand (z.B. OK Kanarackel, befestigte Fläche) / Höhenverschiebung Rahmenplan

unveränderliche Darstellung der Straßenraumgestaltung

unterirdische Tiefgarage

Höhenrichtlinien in m o. NNH: z. B. 520 m o. NNH

Biotopkartierung

Ökoflächenkategorie: unveränderte Lage der Maßnahmenfläche A1 des vorherbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/2 "BHKW - Blockheizkraftwerk"

Bauensembel

Baudenkmal

Bodendenkmal

geplante mobile Hochwasserschutzmaßnahme

Überschwemmungsgebiet

Hochwassergefahrenfläche HQ Extrem

unveränderliche Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets aus 2024

unveränderliche Abgrenzung zwischen Gewässer und Ufergrundstücken gem. Rahmenplanung in Wasserfläche

Weg außerhalb des Geltungsbereichs (unveränderliche Darstellung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in Aufstellung beförderlicher Bebauungspläne

2. Städtische Satzungen  
Es gelten die kommunalen Satzungen mit räumlichem oder inhaltlichem Bezug zum Plangebiet in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine Abweichung festgesetzt ist.

3. Bauliche Gestaltung  
Das Gestaltungshandbuch „Kleinst